



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.12-01-395
ARALIK, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1339 ada 19, 1340 ada 18 ve 1341 ada 1 parseller üzerinde yer alan İstanbul Başakşehir Ayazma Emlak Konutları 2. Etap Konut ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi projesinin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ve 113 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	18.12-01-395
RAPOR TARİHİ	20.12.2018

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		1339/19	17.623,78	Bknz: 5.3 Tapu Bilgileri
	1340/18	12.530,70	154/15179	05.03.2014/3679
	1341/1	3.091,64	154/15182	08.09.2011/9524
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1339	19	Konut Alanı	E=1,50 Hmaks:Serbest
	1340	18	İlköğretim Tesis A.	E:2,00 H: Serbest
	1341	1	Dini Tesis Alanı	E:2,00 H: Serbest

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

Projenin Mevcut Durum Değeri	141.954.715 ₺
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	153.059.123 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası.....	5
1.3 Rapor Türü.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı.....	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar.....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler.....	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi.....	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	27
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	30
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	31
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri.....	32
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri.....	33
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	34
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	34
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	35
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	35
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	35
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	36
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	36
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	36
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	36
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	37

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	37
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	37
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	37
6.4 Emsal Araştırması	38
6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	38
6.4.2 Konut/Rezidans Emsal Araştırması	39
6.4.2 Ticari Emsal Araştırması.....	40
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri	41
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	42
6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	43
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	45
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	45
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
8. SONUÇ	47
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	47
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	47
RAPOR EKLERİ:	48

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

20.12.2018

1.2 Rapor Numarası

18.12-01-395

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1339 ada 19, 1340 ada 18 ve 1341 ada 1 parseller üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 2. Etap Konut ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İş projesinin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ve 113 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

17.12.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem ÜNAL ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 04.12.2018 tarihinde imzalanan 2018/254 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1339 ada 19, 1340 ada 18 ve 1341 ada 1 parseller üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 2. Etap Konut ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi projesinin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ve 113 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	17.12.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,3766 ₺ esas alınmıştır.
₺/\$	17.12.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,3863 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.
 - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
 - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
 - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan a ait kâr marjı/girişimci kâr) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,4	4,7	3,7	6,0	4,2
	2019	3,1	4,8	4,0	4,8	4,0
DTÖ	2018	3,5	4,6	3,2	4,8	3,9
	2019	3,3	4,5	3,0	4,5	3,7

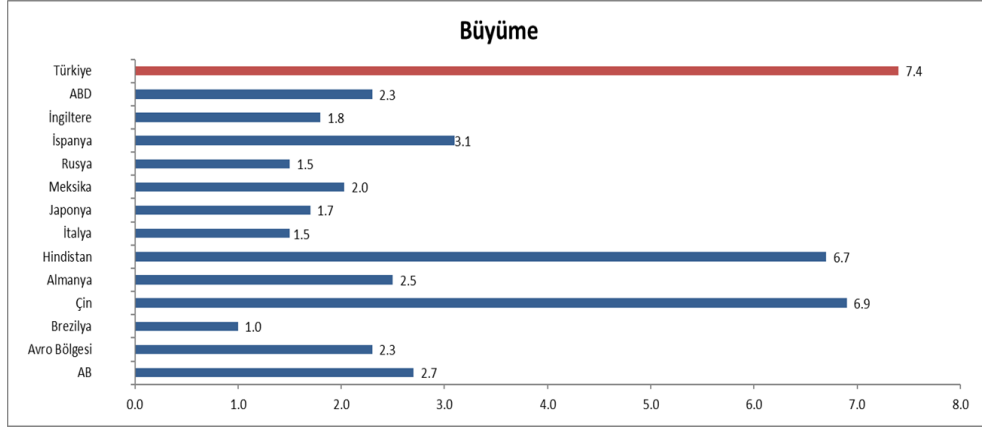
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

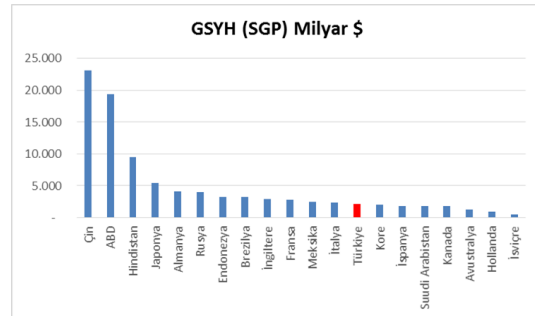
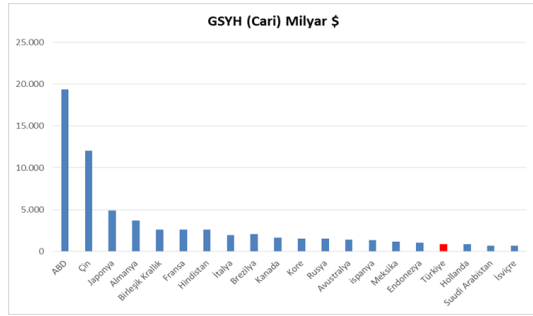
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2017 yılında %7,4'lük büyüme performansı sergilemiştir.



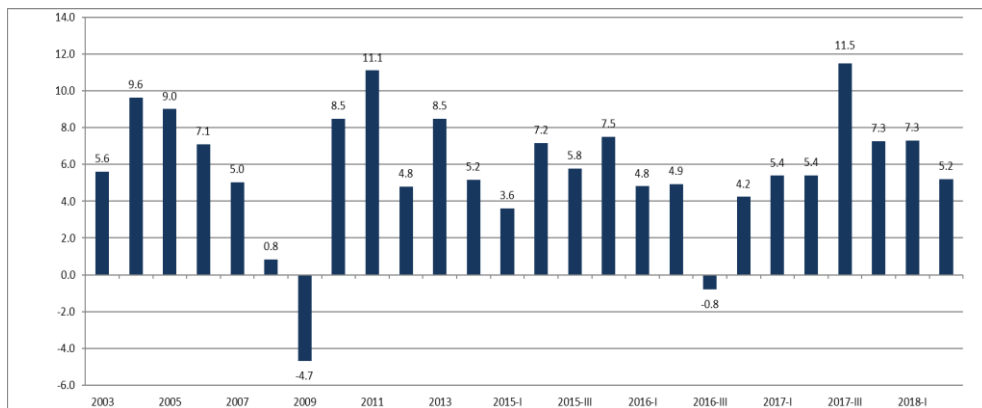
Kaynak: TÜİK, IMF

2017 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.



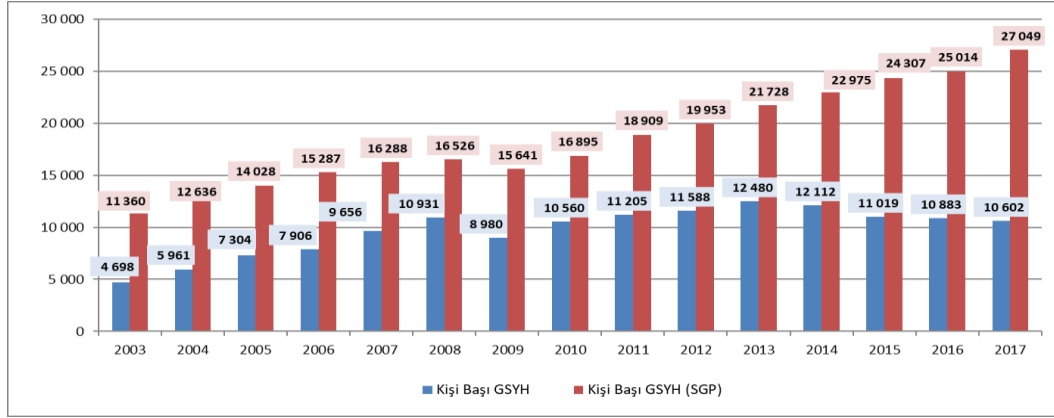
Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye,2018'nin ikinci çeyreğinde %5,2 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: IMF

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017'de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.



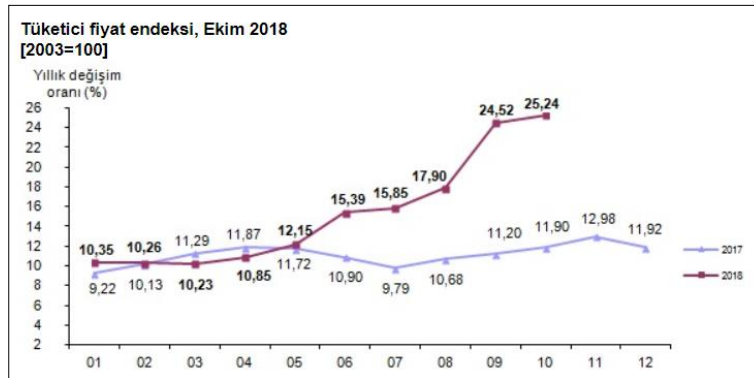
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %3,7 (Ekim), AB(28)'de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi'nde %8,1 (Eylül), Almanya'da %3,4 (Eylül), Fransa'da %9,3 (Eylül) ve İtalya'da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,22 bir önceki yılın aynı ayına göre %45,01 ve on iki aylık ortalamalara göre %23,73 artış göstermiştir. TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



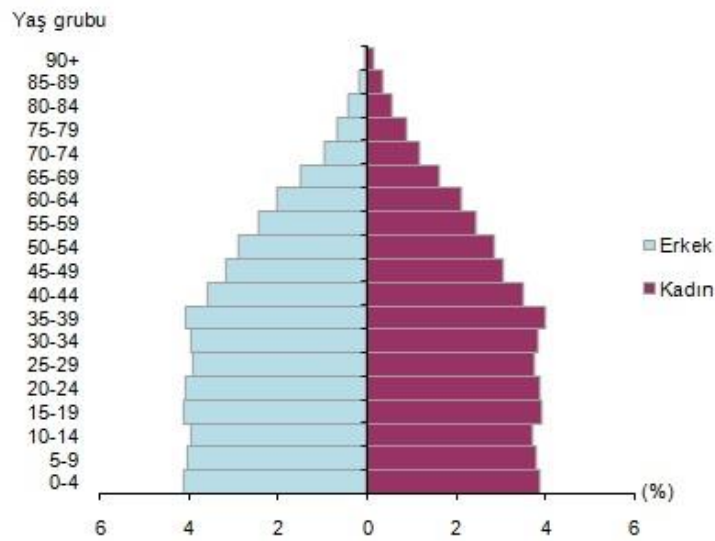
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara



Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir,



Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsıtım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Başakşehir: Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 104,33 km²'lik bir alanı kaplamaktadır. Bölgede doğal zemin yapısı; "Eosen" kalkerlerinden oluşmuştur.

Başakşehir 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir.

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.

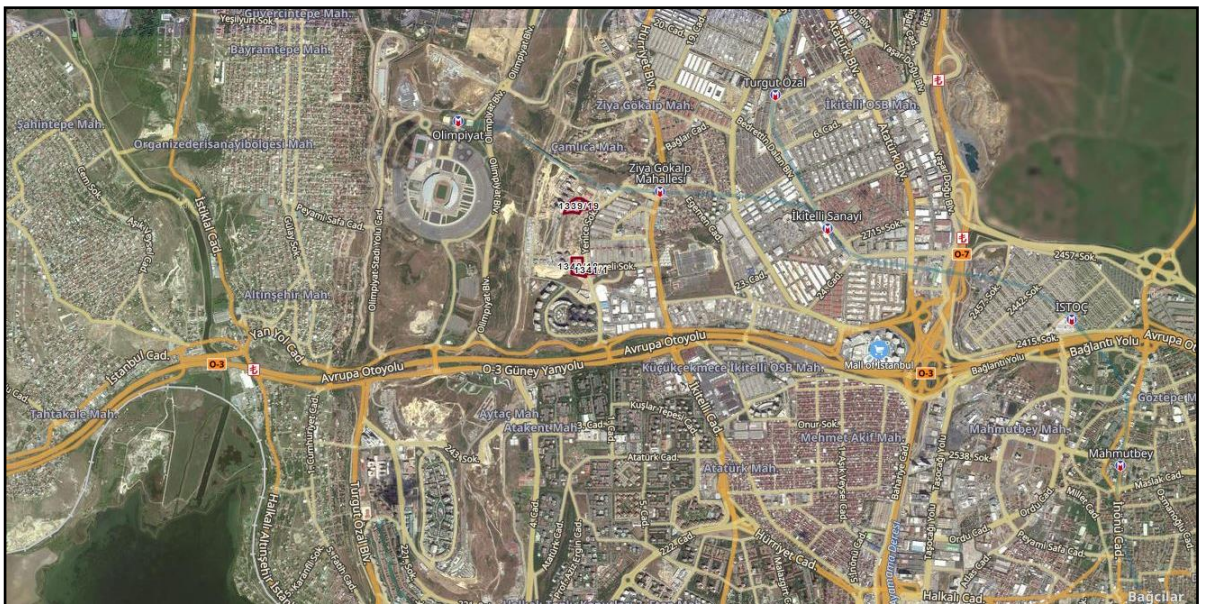
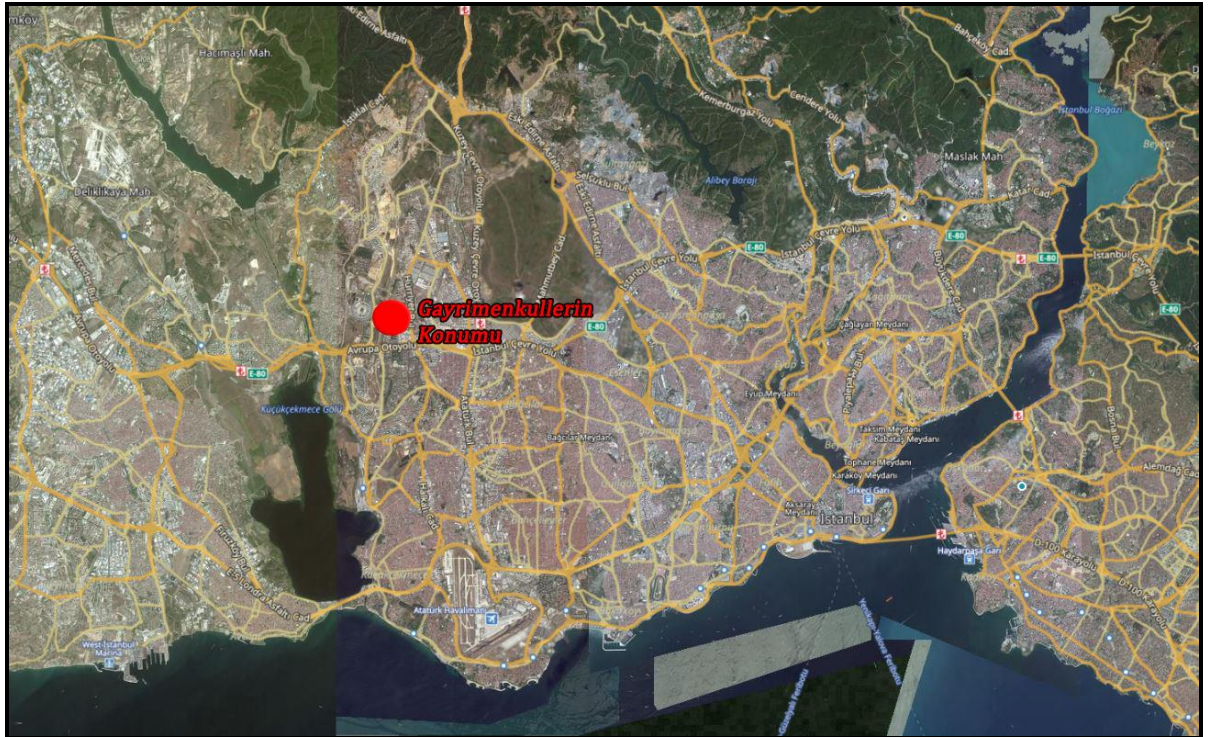


Başakşehir nüfusu 2017 yılı ADNK verilerine göre 396.729 kişidir. Bu nüfusun 199.235 kişisi erkek ve 197.494 kişisi kadından oluşmaktadır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1339 ada 19, 1340 ada 18 ve 1341 ada 1 parseller üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 2. Etap Projesi'nde yer almaktadır. 1339 ada 19 parsel yaklaşık 41.073487 kuzey, 28.778947 doğu koordinatlarında, 1340 ada 18 parsel yaklaşık 41.069384 kuzey, 28.778473 doğu koordinatlarında, 1341 ada 1 parsel yaklaşık 41.068849 kuzey, 28.779873 doğu koordinatlarında konumlandırılmıştır.

Avrupa Otoyolu'nun kuzeyinde yer alan projenin yakın çevresinde Atatürk Olimpiyat Stadı, Keresteciler Sitesi, Ağaoğlu My World Projesi yer almaktadır.





Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, İkitelli Kavşağına 6 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne 35,4 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 36 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne 60 km, Atatürk Havaalanına 18 km uzaklıktadır.

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 12.12.2018 ve 20.12.2018 tarihlerinde Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir. Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm Numarası	Nitelik	Arsa Pay/Payda	Cilt/Sayfa
A	18.Kat	105	Daire	3440/1542992	543/53784
A	18.Kat	107	Daire	3538/1542992	543/53786
A	2.Kat	11	Daire	3364/1542992	542/53690
A	19.Kat	114	Daire	3572/1542992	544/53793
A	20.Kat	115	Daire	3538/1542992	544/53794
A	21.Kat	125	Daire	3566/1542992	544/53804
A	1.Bodrum Kat	127	Depolu Dükkan	20130/1542992	544/53806
A	1.Bodrum Kat	128	Depolu Dükkan	10902/1542992	544/53807
A	1.Bodrum Kat	129	Depolu Dükkan	8832/1542992	544/53808
A	3.Kat	13	Daire	3356/1542992	543/53692
A	1.Bodrum Kat	130	Dükkan	5442/1542992	544/53809
A	1.Bodrum Kat	131	Depolu Dükkan	8104/1542992	544/53810
A	1.Bodrum Kat	132	Depolu Dükkan	7920/1542992	544/53811
A	1.Bodrum Kat	133	Depolu Dükkan	7318/1542992	544/53812
A	Zemin Kat	134	Depolu Dükkan	24024/1542992	544/53813
A	Zemin Kat	135	Depolu Dükkan	14240/1542992	544/53814
A	Zemin Kat	136	Depolu Dükkan	12336/1542992	544/53815
A	Zemin Kat	137	Depolu Dükkan	12602/1542992	544/53816
A	3.Kat	17	Daire	3374/1542992	543/53696
A	4.Kat	22	Daire	3246/1542992	543/53701
A	4.Kat	23	Daire	3384/1542992	543/53702
A	5.Kat	26	Daire	3320/1542992	543/53705
A	1.Kat	3	Daire	3258/1542992	542/53682
A	6.Kat	32	Daire	3330/1542992	543/53711
A	6.Kat	34	Daire	3264/1542992	543/53713
A	6.Kat	35	Daire	3402/1542992	543/53714
A	8.Kat	43	Daire	3404/1542992	543/53722
A	8.Kat	44	Daire	3350/1542992	543/53723
A	9.Kat	51	Daire	3334/1542992	543/53730
A	9.Kat	54	Daire	3456/1542992	543/53733
A	10.Kat	55	Daire	3442/1542992	543/53734
A	10.Kat	57	Daire	3364/1542992	543/53736
A	11.Kat	61	Daire	3452/1542992	543/53740
A	11.Kat	63	Daire	3374/1542992	543/53742
A	11.Kat	64	Daire	3332/1542992	543/53743
A	12.Kat	67	Daire	3462/1542992	543/53746
A	12.Kat	70	Daire	3342/1542992	543/53749
A	13.Kat	76	Daire	3352/1542992	543/53755
A	13.Kat	78	Daire	3514/1542992	543/53757
A	2.Kat	8	Daire	3292/1542992	542/53687
A	14.Kat	80	Daire	3426/1542992	543/53759
A	14.Kat	84	Daire	3522/1542992	543/53763
A	2.Kat	9	Daire	3268/1542992	542/53688
A	16.Kat	93	Daire	3422/1542992	543/53772
A	16.Kat	94	Daire	3380/1542992	543/53773
A	17.Kat	97	Daire	3510/1542992	543/53776
B	2.Kat	10	Daire	3250/1542992	544/53826
B	17.Kat	101	Daire	3504/1542992	545/53917
B	18.Kat	108	Daire	3392/1542992	545/53924
B	2.Kat	11	Daire	3340/1542992	544/53827
B	19.Kat	112	Daire	3432/1542992	545/53928
B	19.Kat	114	Daire	3402/1542992	545/53930
B	Zemin Kat	115	Depolu Dükkan	18006/1542992	545/53931
B	Zemin Kat	116	Depolu Dükkan	10182/1542992	545/53932

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm Numarası	Nitelik	Arsa Pay/Payda	Cilt/Sayfa
B	Zemin Kat	117	Depolu Dükkan	14628/1542992	545/53933
B	Zemin Kat	118	Depolu Dükkan	14328/1542992	545/53934
B	Zemin Kat	119	Depolu Dükkan	11826/1542992	545/53935
B	Zemin Kat	120	Depolu Dükkan	19354/1542992	545/53936
B	Zemin Kat	121	Depolu Dükkan	12418/1542992	545/53937
B	4.Kat	19	Daire	3198/1542992	544/53835
B	4.Kat	20	Daire	3166/1542992	544/53836
B	4.Kat	21	Daire	3238/1542992	544/53837
B	6.Kat	31	Daire	3216/1542992	544/53847
B	6.Kat	34	Daire	3288/1542992	544/53850
B	9.Kat	49	Daire	3246/1542992	544/53865
B	1.Kat	5	Daire	3330/1542992	544/53821
B	9.Kat	51	Daire	3286/1542992	544/53867
B	10.Kat	55	Daire	3274/1542992	544/53871
B	10.Kat	60	Daire	3316/1542992	544/53876
B	12.Kat	67	Daire	3294/1542992	544/53883
B	12.Kat	68	Daire	3262/1542992	544/53884
B	12.Kat	71	Daire	3456/1542992	544/53887
B	13.Kat	78	Daire	3344/1542992	545/53894
B	14.Kat	81	Daire	3354/1542992	545/53897
B	14.Kat	82	Daire	3384/1542992	545/53898
B	15.Kat	89	Daire	3484/1542992	545/53905
C	1.Kat	1	Daire	3336/1542992	545/53938
C	17.Kat	100	Daire	3438/1542992	546/54037
C	17.Kat	101	Daire	3528/1542992	546/54038
C	2.Kat	11	Daire	3364/1542992	545/53948
C	19.Kat	113	Daire	3546/1542992	546/54050
C	2.Kat	12	Daire	3388/1542992	545/53959
C	Zemin Kat	121	Depolu Dükkan	10388/1542992	546/54058
C	Zemin Kat	122	Depolu Dükkan	12800/1542992	546/54059
C	Zemin Kat	123	Depolu Dükkan	13042/1542992	546/54060
C	Zemin Kat	124	Depolu Dükkan	12522/1542992	546/54061
C	Zemin Kat	125	Depolu Dükkan	12334/1542992	546/54062
C	Zemin Kat	126	Depolu Dükkan	10582/1542992	546/54063
C	Zemin Kat	127	Depolu Dükkan	12380/1542992	546/54064
C	Zemin Kat	128	Depolu Dükkan	10758/1542992	546/54065
C	3.Kat	13	Daire	3356/1542992	545/53950
C	3.Kat	18	Daire	3398/1542992	545/53955
C	5.Kat	29	Daire	3392/1542992	545/53966
C	1.Kat	3	Daire	3258/1542992	545/53940
C	6.Kat	34	Daire	3312/1542992	545/53971
C	1.Kat	4	Daire	3264/1542992	545/53941
C	7.Kat	40	Daire	3322/1542992	545/53977
C	7.Kat	41	Daire	3412/1542992	545/53978
C	7.Kat	42	Daire	3436/1542992	545/53979
C	8.Kat	44	Daire	3302/1542992	545/53981
C	8.Kat	47	Daire	3422/1542992	545/53984
C	9.Kat	49	Daire	3366/1542992	545/53986
C	1.Kat	5	Daire	3354/1542992	545/53942
C	10.Kat	60	Daire	3484/1542992	546/53997
C	2.Kat	7	Daire	3346/1542992	545/53944
C	12.Kat	70	Daire	3390/1542992	546/54007
C	13.Kat	74	Daire	3368/1542992	546/54011
C	14.Kat	81	Daire	3402/1542992	546/54018
C	14.Kat	82	Daire	3408/1542992	546/54019
C	15.Kat	88	Daire	3418/1542992	546/54025
C	15.Kat	90	Daire	3532/1542992	546/54027
C	16.Kat	96	Daire	3542/1542992	546/54033
C	17.Kat	99	Daire	3432/1542992	546/54036

Parsellerin tapu kayıtlarında müşterek olarak:

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih 11351 yevmiye numarası ile)
- 11.04.2018 tarih 8356 yevmiye numarası ile Yönetim planı:02.04.2018
- 27.03.2007 tarih 5215 yevmiye numarası ile Kamu Hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'na değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilecektir.
- 24.10.2018 tarih 25789 yevmiye numarası ile Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi: Diğer (Konusu: Cins Değişikliği) tarih 23.10.2018 Sayı:e943693 (Söz konusu beyan taşınmazın cins değişikliği işlemleri için yapılan ödemeler içindir)
- TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. 24.01.2018/1734 yevmiye numarası ile)
- 03.04.2006 tarih 5134 yevmiye numarası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine Şufa Hakkı şerhi: TOKİ 22.03.2006 gün 1734 say. Yazı.

Beyan ve şerhleri bulunmaktadır.

1340 Ada 18 Parsel:

- Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.
- 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye numarası ile İlköğretim Tesis Alanı beyanı,
- 04.07.2018 tarih 15616 yevmiye numarası ile Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi: Diğer (Konusu: Vergi Kaydı) tarih 04.07.2018 Sayı:609999 beyanı bulunmaktadır.

1341 Ada 1 Parsel:

- Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.
- 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye numarası ile Dini Tesis Alanı beyanı bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerden 1339 ada 19 parsel ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

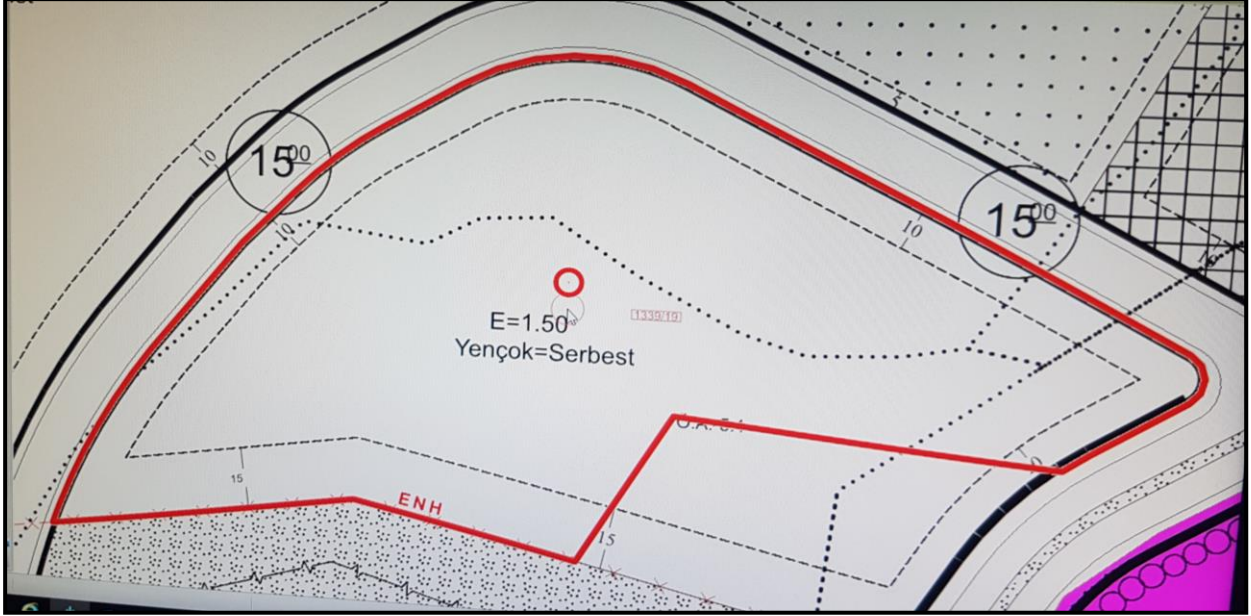
Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Nitelik	Yüzölçüm (m ²)
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1339/19	Arsa	17.623,78
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1340/18	Arsa-İlköğretim Alanı	12.530,70
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1341/1	Arsa-İlköğretim Alanı	3.091,64



5.5 İmar Durum Bilgileri

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 16.01.2017 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında, 1339 ada 19 parsel E:1,50 H: Serbest yapılaşma Şartlarında “Konut Alanı” olarak, 1340 ada 18 parsel E:2,00 H: Serbest yapılaşma Şartlarında “İlköğretim Tesis Alanı”, 1341 ada 1 parsel E:2,00 H: Serbest yapılaşma Şartlarında “Dini Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.



Plan notları eklerde yer almaktadır.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Başakşehir Belediye Başkanlığı'nda yapılan araştırmalarda 1339 ada 19 parsel ve 1340 ada 18 parsel için alınmış olan yapı ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir. Mimari proje tarihi 29.12.2015 ve 20.03.2014'tür. 1339 ada 19 parselin tadilat mimari proje tarihi 10.08.2018'dir.

➤ Ruhsat Bilgileri

1339 Ada 19 parsel

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
A	31.12.2015	913	Yeni Yapı	Mesken	126	10.168,20	Yol Kotu Altı	1
				Ofis ve İşyeri	11	1842,09	Yol Kotu Üstü	23
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	4	241,42		
				Ortak Alan		8854,92		
				Toplam	137	21.106,63		24
B	31.12.2015	911	Yeni Yapı	Mesken	114	9.199,80	Yol Kotu Altı	2
				Ofis ve İşyeri	7	1692,31	Yol Kotu Üstü	20
				Ortak Alan		8657,82		
				Toplam	121	19.549,93		22
C	31.12.2015	912	Yeni Yapı	Mesken	120	9.684,00	Yol Kotu Altı	1
				Ofis ve İşyeri	8	1582,25	Yol Kotu Üstü	22
				Ortak Alan		7711,71		
				Toplam	128	18.977,96		23

Parsel No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1340/18	27.03.2014	190	Yeni yapı	İlköğretim Okul Binası	1	10477,04	Yol Kotu Altı	2
							Yol Kotu Üstü	4

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
A	15.08.2018	513	Tadilat	Mesken	126	10.168,20	Yol Kotu Altı	1
				Ofis ve İşyeri	11	1842,09	Yol Kotu Üstü	23
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	4	241,42		
				Ortak Alan		8854,92		
				Toplam	137	21.106,63		24
B	15.08.2018	514	Tadilat	Mesken	114	9.199,80	Yol Kotu Altı	2
				Ofis ve İşyeri	7	1692,31	Yol Kotu Üstü	20
				Ortak Alan		8657,82		
				Toplam	137	19.549,93		22
C	15.08.2018	515	Tadilat	Mesken	120	9.684,00	Yol Kotu Altı	1
				Ofis ve İşyeri	8	1582,25	Yol Kotu Üstü	22
				Ortak Alan		7711,71		
				Toplam	128	18.977,96		23

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
A	22.10.2018	572	İsim Değişikliği	Mesken	126	10.168,20	Yol Kotu Altı	1
				Ofis ve İşyeri	11	1842,09	Yol Kotu Üstü	23
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	4	241,42		
				Ortak Alan		8854,92		
				Toplam	137	21.106,63		24
B	22.10.2018	573	İsim Değişikliği	Mesken	114	9.199,80	Yol Kotu Altı	2
				Ofis ve İşyeri	7	1692,31	Yol Kotu Üstü	20
				Ortak Alan		8657,82		
				Toplam	121	19.549,93		22
C	22.10.2018	574	İsim Değişikliği	Mesken	120	9.684,00	Yol Kotu Altı	1
				Ofis ve İşyeri	8	1582,25	Yol Kotu Üstü	22
				Ortak Alan		7711,71		
				Toplam	128	18.977,96		23

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
A Blok	8.11.2018	761	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Mesken	126	10.168,20	Yol Kotu Altı	1
				Ofis ve İşyeri	11	1842,09	Yol Kotu Üstü	23
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	4	241,42		
				Ortak Alan		8854,92		
				Toplam	137	21.106,63		24
B Blok	8.11.2018	762	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Mesken	114	9.199,80	Yol Kotu Altı	2
				Ofis ve İşyeri	7	1692,31	Yol Kotu Üstü	20
				Ortak Alan		8657,82		
				Toplam	121	19.549,93		22
C Blok	8.11.2018	763	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Mesken	120	9.684,00	Yol Kotu Altı	1
				Ofis ve İşyeri	8	1582,25	Yol Kotu Üstü	22
				Ortak Alan		7711,71		
				Toplam	128	18.977,96		23

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olup sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Halkalı Merkez Mah. 1. İkitelli Cad. No:29 İç Kapı No:6 Küçükçekmece/İSTANBUL Donanım Yapı Denetim Müşavirlik ve Müh. Hiz. Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Proje İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1339 ada 19, 1340 ada 18 ve 1341 ada 1 parseller üzerinde yer almaktadır.

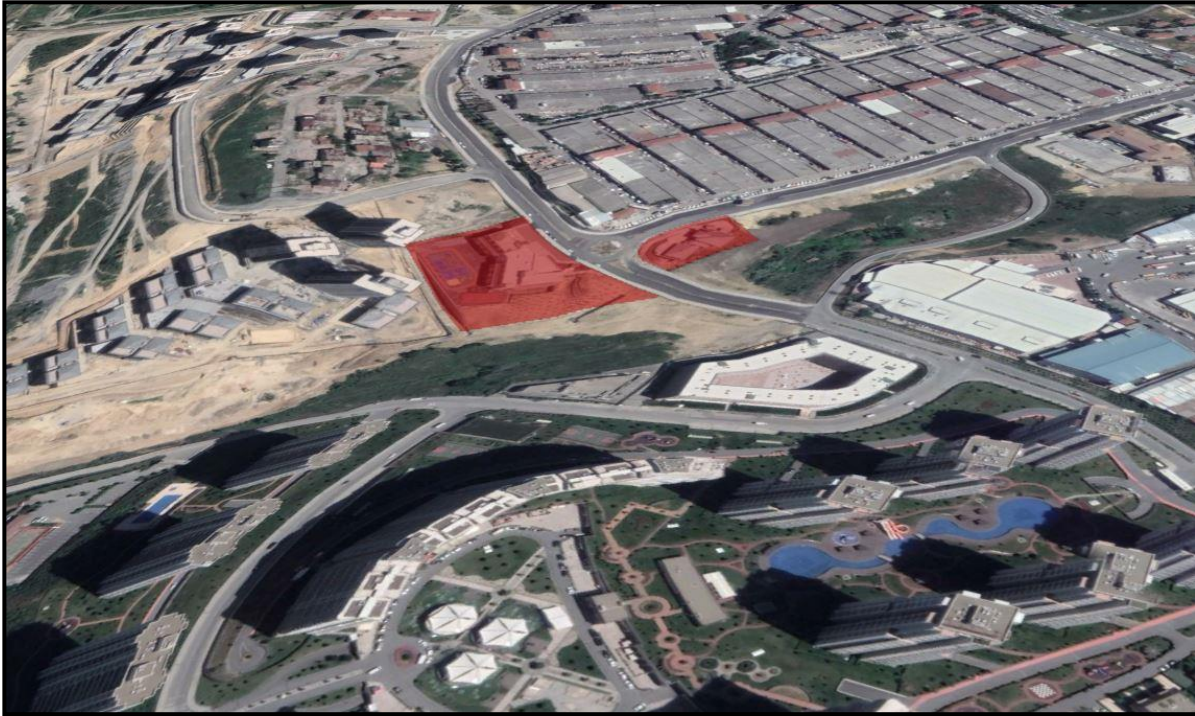
Ayazma Emlak Konutları 2. Etap Projesinde 1339 ada 19 parsel üzerinde 3 blok bulunmaktadır. 360 adet konut, 26 adet dükkan olmak üzere projede toplam 386 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projenin inşaat seviyesi %98,21'dir.

- Tiplere göre brüt kullanım alanları ve toplam brüt alan bilgileri tablodaki gibidir.

Tip	Adet	Minimum Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Maksimum Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Toplam Brüt Alan, m ²
2+1	360		96,37	34.633,2
Depolu Dükkan	25	139,74	388,9	5.429,14
Dükkan	1		70,06	70,06

1340 Ada 18 Parsel ve 1341 ada 1 Parsel

- Parseller geometrik olarak amorf biçimindedir.
- 1340 ada 18 parsel üzerinde okul, 1341 ada 1 parselde cami bulunmaktadır.



Parsellere ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Proje inşaat aşamasındadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- D-100 Karayolu - TEM Oto Yolu ve bağlantı yollarına yakın konumlu olması.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Rapora konu parsellerin mülkiyet durumlarında son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi ilgili tapu müdürlüğünden öğrenilmiştir.

1339 ada 19 parselde 11.04.2018 tarih 8356 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı tesis edilmiştir.

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 1340 ada 5 ve 36 parseller, 16.01.2017 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamındadır.

Rapora konu parseller, 25.12.2008-değişiklik 08.05.2009-tadilat 19.02.2010-30.03.2011-22.10.2013-04.03.2015 tadil tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazına Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon UİP kapsamında kalmakta iken T.C. İstanbul 9. İdare Mahkemesi tarafından 2013/1528 esas ve 2015/2398 karar no ile 28.12.2015 tarihinde bu planın iptaline karar verilmiştir. İptal edilen bu plan öncesinde bölgede yapılmış olan 25.12.2008, 08.05.2009, 19.02.2010 tarihli uygulama imar planları ve tadilatlar mevcut olduğu öğrenilmiştir.

Parseller, 08.09.2012 tarih 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yeni Yerleşim Alanı - Rezerv Yapı Alanı içerisine alındığı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.07.2015 tarih 12180 sayılı bakanlık Makamı Oluru ile Rezerv Yapı Alanı sınırları değiştirilmiş olduğu belirtilmekte olup rapor konusu taşınmazlar halen rezerv alanı içerisinde kalmaktadır.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkuller “konut” ve “dükkan” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projede kat irtifakı kurulmuştur. 06.04.2018 tarihinde Kısmi Geçici Kabul yapılmıştır. Buna göre stokta kalan 113 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespiti yapılmıştır. 1340 ada 18 parsel Okul Binası İnşaatı için 18.07.2018 tarihinde Kısmi Kesin Kabul Tutanağı yapılmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, proje inşaatı tamamlanmadığından mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, gelir getirici mülkler olması sebebiyle tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir Yaklaşımı ve alternatif olarak tamamlanması durumundaki değer tespiti için Maliyet Yaklaşımı, tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız bölümlerin piyasa değeri tespitinde ise Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Proje hasılat paylaşımı veya hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmediğinden pay oranı yoktur. Anahtar Teslim İnşaat Yapım İşi şeklinde geliştirilen projenin yüklenicisi Yılmaz İnşaat Taah. Ve Ticaret A.Ş. dir. Sözleşme kapsamında 1339 ada 19 parsel ile 1339 ada 8 parsel bulunmakta iken, 14.02.2017 tarihli protokol ile 1339 ada 8 parsel sözleşme kapsamından çıkarılmış, 1340 ada 18 parsel (okul binası) ve 1341 ada 1 parsel (cami) dahil edilmiştir. İlgili protokol rapor eklerinde sunulmuştur.

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	KAKS	H	İlgilisi	Açıklama
1	20.000.000,00	9.935,77	2.012,93	1361/9	Konut	0,50	2 Kat	Abid Emlak 0532 711 34 75	Müstakil Parsel
2	35.000.000,00	17.500,00	2.000,00	-	Özel Sağlık Tesisi	1,00		Medya Gayrimenkul 0533 931 54 21	Müstakil Parsel
3	8.000.000,00	2.370,77	3.374,43	1363/5	Ticaret - Konut 2	1,00	7 Kat	Altunel Gayrimenkul 0532 704 22 29	Müstakil Parseller
4	11.000.000,00	4.994,92	2.202,24	-/3676	Park			Nur Emlak 0536 441 44 53	Müstakil Parsel

Yapılan emsal araştırmasına göre; gayrimenkullerin yüzölçümü, konum, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulu, mülkiyet durumu gibi niteliklerinin, dolayısıyla satış bedellerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Bu nedenle emsal düzeltme çalışması yapılarak değerlendirme konusu gayrimenkullerin birim değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı, ₺	20.000.000,00	35.000.000,00	8.000.000,00	11.000.000,00
Alan, m ²	9.935,77	17.500,00	2.370,77	4.994,92
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	2.012,93	2.000,00	3.374,43	2.202,24
Pazarlık Payı	20%	20%	20%	20%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	1.610,34	1.600,00	2.699,54	1.761,79
İmar Fonksiyonu	Konut	Özel Sağlık Tesisi	Ticaret - Konut 2	Park
Yapılaşma, KAKS	0,50	1,00	1,00	0,00
Yapılaşma, Hmax (metre)	2 Kat	0,00	7 Kat	0,00
İmar Fonksiyonuna İlişkin Düzeltme	10,00%	-15,00%	-25,00%	10,00%
Konum	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer
Konuma İlişkin Düzeltme	5,00%	5,00%	10,00%	0,00%
	Büyük	Büyük	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme	-15,00%	-35,00%	0,00%	0,00%
	Müstakil	Müstakil	Müstakil	Müstakil
Mülkiyet Durumu Düzeltmesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	-45,00%	-15,00%	10,00%
Düzeltme	0,00	-720,00	-404,93	176,18
Düzeltilmiş Birim Değer	1.610,34	880,00	2.294,61	1.937,97
Genel Ortalama	1.680,73			

6.4.2 Konut/Rezidans Emsal Araştırması

Bölgede bulunan projelerdeki 2. el satışta olan dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje	Tip	Kat	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/m ²	İlgilisi
Bulvar İstanbul	2+1	15	112,00	465.000,00	4.151,79	Sahibi 0533 522 93 52
Bulvar İstanbul	2+1	6	126,00	520.000,00	4.126,98	Mekan Emlak 0553 761 08 06
Bulvar İstanbul	3+1	21	170,00	650.000,00	3.823,53	Turyap 0538 061 33 63
Bulvar İstanbul	3+1	1	163,00	725.000,00	4.447,85	Altın Emlak 0532 313 92 36
Bulvar İstanbul	4+1	4	145,00	755.000,00	5.206,90	Turyap 0538 061 33 63
Bulvar İstanbul	4+1	30+	208,00	1.050.000,00	5.048,08	Center 24 Emlak 0532 326 70 05
My World Europe	1+1	11	74,00	305.000,00	4.121,62	Arena Emlak 0542 432 34 60
My World Europe	1+1	25	75,00	310.000,00	4.133,33	Rota Yeditepe 0546 731 74 40
My World Europe	2+1	19	122,00	575.000,00	4.713,11	Kılınçer İnşaat 0542 832 59 46
My World Europe	2+1	8	138,00	595.000,00	4.311,59	Alf Alliance 0545 430 10 03
My World Europe	3+1	19	170,00	795.000,00	4.676,47	Smart Gayrimenkul 0532 297 38 06
My World Europe	3+1	13	159,00	750.000,00	4.716,98	Bosphorus City 0542 439 33 55
My World Europe	3+1	20	169,00	827.000,00	4.893,49	Rota Yeditepe 0546 731 74 40
My World Europe	4+1	14	203,00	1.120.000,00	5.517,24	Rota Yeditepe 0546 731 74 40
My World Europe	4+1	3	203,00	1.030.000,00	5.073,89	Ada Emlak 0552 342 66 89

Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesinin 2018 yılında gerçekleşen satışlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Tip	Kat	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/m ²	Satış Tarihi
2+1	2.Kat	130,45	490.099,01	3.756,99	5.09.2018
2+1	4.Kat	130,45	561.386,14	4.303,46	4.09.2018
2+1	2.Bodrum Kat	121,25	492.772,28	4.064,10	7.09.2018
2+1	1.Kat	145,56	548.910,89	3.771,03	5.09.2018
2+1	Zemin Kat	144,61	544.455,45	3.764,99	5.09.2018
2+1	18.Kat	133,67	589.900,99	4.413,11	25.09.2018
2+1	Zemin Kat	139,85	541.782,18	3.874,02	19.10.2018
2+1	1.Kat	139,85	552.475,25	3.950,48	5.09.2018
2+1	2.Kat	141,04	574.752,48	4.075,10	5.09.2018

Tip	Kat	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/m ²	Satış Tarihi
2+1	2.Bodrum Kat	135,55	563.168,32	4.154,69	31.10.2018
2+1	1.Bodrum Kat	127,30	492.772,28	3.870,95	7.09.2018
2+1	1.Bodrum Kat	122,00	512.376,24	4.199,81	4.09.2018
2+1	1.Bodrum Kat	125,03	540.891,09	4.326,09	25.09.2018
2+1	1.Bodrum Kat	128,68	519.504,95	4.037,18	4.09.2018
2+1	12.Kat	135,52	552.475,25	4.076,71	14.09.2018
3+1	1.Bodrum Kat	182,66	780.594,06	4.273,48	1.10.2018
3+1	2.Bodrum Kat	169,43	711.089,11	4.196,95	14.09.2018
3+1	2.Kat	172,05	730.693,07	4.246,98	23.10.2018
3+1	1.Bodrum Kat	177,68	730.693,07	4.112,41	14.09.2018
3+1	1.Bodrum Kat	182,68	752.970,30	4.121,80	14.09.2018
3+1	2.Bodrum Kat	150,68	579.207,92	3.843,96	4.09.2018
3+1	1.Bodrum Kat	150,68	568.514,85	3.772,99	7.09.2018
3+1	6.Kat	180,46	779.702,97	4.320,64	19.09.2018
3+1	14.Kat	178,66	779.702,97	4.364,17	24.10.2018
3+1	17.Kat	169,87	686.138,61	4.039,20	11.09.2018
3+1 DUBLEKS	4.Kat	249,17	940.833,33	3.775,87	24.10.2018

6.4.2 Ticari Emsal Araştırması

Bölgede bulunan projelerdeki 2. el satışta olan dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Satış Fiyatı, ₺	Zemin Kat Alanı, m ²	Ön Kullanım Alanı, m ²	Proje	Birim Satış Değeri, ₺/m ²	İlgilisi
870.000,00	71,00	33,00	Nidapark Kayaşehir	10.609,76	Trend Yatırım 0530 586 94 39
1.125.000,00	165,00	-	Bulvar İstanbul	6.818,18	Turyap 0532 278 47 20
680.000,00	80,00	-	Nidapark Kayaşehir	8.500,00	Marla Gayrimenkul 0534 626 88 42
2.450.000,00	203,00	-	My World Europe	12.068,97	Ezo İnşaat Gayrimenkul 0532 786 13 74
1.650.000,00	170,00	-	Bulvar İstanbul	9.705,88	Prestij Gayrimenkul 0542 624 30 20

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu taşınmazın, konumu, cepheleri, yüzölçümleri, biçimleri, imar koşulları gibi nitelikleri ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değeri ve toplam değeri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

Ada/Parsel	Yüzölçüm, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺
1339/19	17.623,78	1.500	26.435.670

Projenin arsa değeri **26.435.670 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 1340 ada 18 parsel ve 1341 ada 1 parsel 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c ve 12.Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamu Ortaklık Payı (KOP) alanları kapsamında umumi kullanıma ayrılan parsellerdir. Bu sebeple söz konusu parsellere değer takdirinde bulunulmamıştır.

Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Projenin yapı değerinde, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (V-A yapı sınıfı 1.642,00 ₺/m², IV-A yapı sınıfı 1.016 ₺/m², III-B yapı sınıfı 966,00 ₺/m²)

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup inşaat seviyesi % 98,21 oranında tamamlandığı bilgisi alınmıştır. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim maliyet bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri
A Blok	21.106,63	VA	1.700,00	35.881.271,00
B Blok	19.549,93	VA	1.700,00	33.234.881,00
C Blok	18.977,96	VA	1.700,00	32.262.532,00
İlköğretim okul Binası	10.477,04	IVA	1.016,00	10.644.672,64
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%	5.601.167,83
Toplam				117.624.524,47

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	26.435.670
Yapının Tamamlanma Oranı	98,21%
Yapının Mevcut Maliyet Bedeli	115.519.045
Toplam Değer	141.954.715

Projenin mevcut durum değeri **141.954.715 ₺** olarak hesap edilmiştir.

6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri	26.435.670
Yapı Değeri	117.624.524
Toplam Değer	144.060.194

Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri 144.060.194 ₺ olarak hesap edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Parsel Yüzölçümü, m ²	17.623,78
Satılabilir Konut Alanı, m ²	34.633,20
Satılabilir Ticaret Alanı, m ²	5.499,20
Toplam Satılabilir Alan, m²	40.132,40
Toplam İnşaat Alanı, m²	70.111,56

Proje için tahmini satış projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019
Konut Satış Hızı, %	76%	0%	24%
Dükkan Satış Hızı, %	0%	0%	100%

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değerleri 3.500 ₺/m², dükkanlar için ortalama satış birim değeri 6.000 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	3.500,00
Ortalama Konut Satış Bedeli, \$	649,80
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	6.000,00
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, \$	1.113,94

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 17.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,3766 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 17.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,3863 TL olarak belirtilmiştir. Maliyet Yaklaşımında kullanılmıştır.
- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 11 olarak hesaplanmıştır.

- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	11%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %11 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi raporu ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve projenin bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	153.059.123
Maliyetin Bugünkü Değeri, TL	117.554.354
Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	35.643.460

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki benzer yapılaşma şartlarına uygun arsa emsallerine göre takdir edilmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı ile elde edilen değer takdir edilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevede; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değeri için ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilecek olması sebebi ile Gelir Yaklaşımı ile elde edilen gelirlerin bugünkü değeri takdir edilmiştir.

Ayrıca gelir yaklaşımı ile projenin net bugünkü değeri-geliştirmiş arsa değeri hesaplanmış, gelir yaklaşımı tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değeri arsanın nihai değeri olarak kabul edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Maliyet Yaklaşımı	144.060.194
Gelir Yaklaşımı	153.059.123
Yöntemler – Arsa Değeri	TL
Pazar Yaklaşımı	26.435.670
Gelir Yaklaşımı-Geliştirilmiş Arsa Değeri	35.643.460

Proje bünyesindeki 113 adet bağımsız bölümün KDV Hariç toplam değeri 62.485.287,57 ₺ olarak takdir edilmiş olup değer listesi eklere sunulmuştur.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un *5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri*, *5.5 İmar Durum Bilgileri*, *5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler* ve *5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması* başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1339 ada 19, 1340 ada 18 ve 1341 ada 1 parseller üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 2. Etap Konut ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi projesinin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ve 113 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1339 ada 19, 1340 ada 18 ve 1341 ada 1 parseller üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 2. Etap Konut ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi Projesi'ne ilişkin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durum Değeri	141.954.715	26.354.773
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	153.059.123	28.467.642



Hakkı Erdem ÜNAL
Mimar
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405910



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902